



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje. de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

STARTREDEGØRELSE

NUUKS PLADS METROSTATIONS- PLADS TILLÆG 1

PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 489



Projektet

| | |
|--|---|
| Bygherre: | 2L Projektudvikling Aps |
| Arkitekt: | entasis, Bertelsen & Scheving |
| Formål: | At muliggøre boliger (40%-50%), erhverv og butikker i nybyggeri og bevaringsværdige bygninger. |
| Etageareal og højde: | 10.000 m ² – 20 m (op til 24 m i mindre tagkarnap) |
| Bebyggelsesprocent: | 264 for delområde I |
| Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - biler: | Boliger: 1:250 Erhverv: 1:214 Grundskoler: 1:607 Daginstitutioner: 1:286 Kollegie- og ungdomsboliger: 1:857 Plejecentre/plejeboliger: 1:714 Butikker: 1:143 Hotel: Konkret vurdering |
| Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - cykler: | Boliger: 4:100 Erhverv: 3:100 Ungdomsboliger: 4:100 Ældre- og Plejeboliger: konkret vurdering Uddannelsesinstitutioner: 1 pr. 2 studerende og ansatte Grundskoler: 1 pr. 2 elever og ansatte Butikker: 4:100 Pladskrævende cykler: Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1.000 Hotel, plejeboliger/plejecentre, uddannelsesinstitutioner/grundskole: Konkret vurdering Daginstitutioner: 1:250 |
| Almene boliger | Det kommende lokalplanforslag vil indeholde boliger. Derfor vil planlovens mulighed for at kræve, at 25% af de nye boliger skal være almene boliger blive indstillet. Det er ca. 1.000 m ² almene boliger. |
| Friareal | Bolig: 30 % Erhverv: 10 % |

Arkitektur

Ny bebyggelse tilpasser sig to bevaringsværdige bygninger på ejendommen og tilpasser sig områdets skala med nybyggeri i maks. fem til seks etager og en maks. højde på 20 m. Herudover kan der arbejdes med en mindre tagkarnap i op til seks. etager og 24 m mod Florsgade. En tilbygning oven på den ene bygning og to nye tværbygninger skaber rum om en ny plads med mulighed for byliv og ophold. I overensstemmelse med 'Arkitekturpolitik 2017 - 2025 København' skabes mulighed for at transformere de bevaringsværdige bygninger med en nutidig fortolkning af arkitektoniske træk, så bygningernes fortid og nutid står som udsagn fra hver deres epoke, og der bygges nye lag på byens fortælling.

Baggrund

En bygherre ønsker at opføre ny bebyggelse til boliger, butikker og serviceerhverv på Nuuks Plads og delvist bevare eksisterende bygninger. Det kræver ny lokalplan, da gældende lokalplan Nuuks Plads ikke muliggør nybyggeri, men kun giver mulighed for offentlige formål, metrostation samt stationsplads med rekreative funktioner. Et tidligere forslag til lokalplan 'Nuuk Plads II' med et højhus på 75 meter blev ikke anbefalet over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen ved den endelige vedtagelse i Teknik- og Miljøudvalget 1. oktober 2018. Et flertal afgav følgende protokolbemærkning: "Partierne ønsker, at forvaltningen i samarbejde med ejer vender tilbage med ny sag, der belyser muligheden for at bygge på grunden."

Stedet

Området er omgivet af Jagtvej, Rantzausgade, Florsgade og Hiort Lorenzens Gade. Området omfatter metrostation Nuuk Plads samt metroforpladsen.



Bygning af Martin Nyrop bygget til Landsarkivet 1898. Bygningen har SAVE-værdi 2. Det foreslås, at den fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen.



Magasinbygning af Eva og Niels Koppel, der har SAVE-værdi 3. Det foreslås, at den fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen.

Egenart og bevaring

Nuuks Plads er omkranset af ensartede boligkarreer i fem til seks etager, der har en klar rumdannende karakter. Bebyggelserne er opført inden for en tiårig periode omkring år 1900 i historicistisk og nationalromantisk stilart. De fremstår overvejende i rødsten med partier og detaljer i natursten, der er pudsede eller malede. Mange af bygningerne i kvarteret har høj bevaringsværdi. Kvarteret gennemskæres af Nørreproparken, der ligger på det tidligere jernbaneterræn. Parken har store åbne og grønne rekreative arealer og en grøn cykelrute, der forbinder området til andre bydele.

Inden for lokalplanområdet ligger på Nuuks Plads (let tilbagetrukket fra de omgivende veje) et bygningskompleks, der tidligere husede Landsarkivet for Sjælland, Lolland-Falster og Bornholm. Anlægget omfatter to hovedbygninger, der er placeret som længebygninger på pladsen. Den ene bygning i tre etager er tegnet af Martin Nyrop 1898 (SAVE-værdi 2). Den anden er udført som lukket sarkofag og er tegnet af Eva og Niels Koppel 1963-66 (SAVE-værdi 3). Begge bygninger foreslås udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen. En lav forbindelsesbygning mellem de to bygninger foreslås nedrevet. Se notat om bevaringsværdige bygninger (se bilag 6). I forbindelse med anlæg af metroforpladsen er der på pladsen langs vejene plantet karakterdannede beplantning med nye træer.

Mobilitet

Inden for lokalplanområdet ligger Nuuks Plads Metrostation, som giver adgang til Cityringen med forventet 6.000 af- og påstigninger i døgnet i 2025. Derudover er der direkte adgang til flere buslinjer på Jagtvej og Rantzausgade. Supercykelstien, Indre Ringrute med en årsdøgntrafik på 7.600 cyklister, ligger i Nørreproparken og Borups Allé ruten er planlagt til at forløbe i Rantzausgade. I forbindelse med ombygning og ensretning af Rantzausgade, forbedres forholdene for cyklisterne på denne strækning.

I forhold til biladgang er der kort og nem adgang til det overordnede vejnet. Jagtvej er en fordelingsgade med en årsdøgntrafik på omkring 16.000 køretøjer, og Rantzausgade er en strøggade, som bliver til busgade umiddelbart øst for lokalplanområdet. Hovedparten af parkeringspladserne vil blive etableret i en parkeringskælder med adgang fra Florsgade. Varelevering vil ske inde i Koppels Magasinbygning. Der forventes nedlagt i omegnen af 15 p-pladser i Florsgade og Hiort Lorentzens Gade.

Sol, vind og skygge

Forår/efterår: Der vil komme skygge på metroforpladsen i morgen- og eftermiddagstimerne. Fra sen eftermiddag er forholdene uændrede. Beboere i Hiort Lorentzens gade vil få skygge i de meget tidlige morgentimer. Beboere i Florsgade vil få skygge om sommeren i aftentimerne.

Mål, planer og politikker

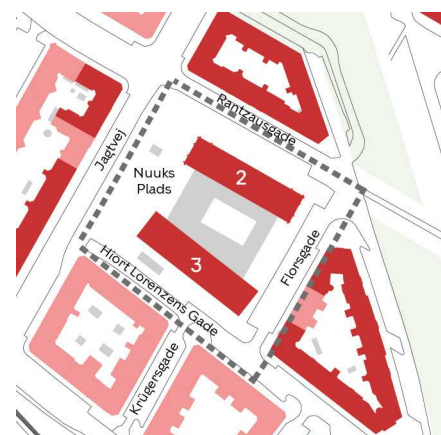
Almene boliger

Det nye boligetageareal vil udgøre mere end 3.200 m². Området ligger ikke i et udsat byområde jf. Politik for Udsatte Byområder, og andelen af almene boliger i skoledistriktet er under 30 pct. Forvaltningen indstiller derfor, med henvisning til det politisk vedtagne administrationsgrundlag for anvendelse af almenboligkravet, at der stilles krav om 25 pct. almene boliger i lokalplanen.

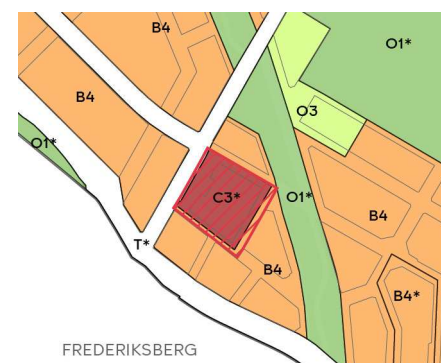
Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C3-område) med en maksimal byggemulighed på 10.000 m² og en maksimal bygningshøjde på 24 m.

Lokalplanområdet indgår i bydelscenter Rantzausgade, hvor der er fastlagt et maksimalt bruttoetageareal på 10.000 m² til butiksfornål, hvoraf 4.300 m² er til nye butiksarealer. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er 2.000 m² og den maksimale størrelse for udvalgswarebutikker er 1.000 m².



----- Områdeafgrænsning
■ Høj bevaringsværdi
■ Middel bevaringsværdi
■ Uden bevaringsvurdering
SAVE-værdier af bygninger i området.



FREDERIKSBERG
■ B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
■ C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
■ T Tekniske anlæg (veje m.v.)
■ O, O2-4 Områder til institutioner
■ O1 Områder til fritidsområder m.v.
* Områder med særlige bestemmelser
▨ Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i Kommuneplan 2019

| Kommuneplan | |
|--|-----------------------|
| Rammer i Kommuneplan 2019 | |
| Rammeområde | C3 |
| Maks. bruttoetageareal | 10.000 m ² |
| Maks. bygningshøjde | 24 m |
| Friarealprocent bolig | 30 |
| Friarealprocent erhverv | 10 |
| Friarealprocent plejeboliger/plejecentre | 20 |
| Friarealprocent skoler | 40 |
| Friarealprocent institutioner | 100 |

Byliv

Åbne facader og publikumsorienterede serviceerhverv og butikker i stueetagen vil skabe byliv, og kontakt mellem mennesker udenfor og indenfor både mod Rantzausgade og det indre byrum. Der vil være adgang for offentligheden til det indre byrum, hvor der vil være mulighed for ophold og rekreation, hvorved indsatsen i Teknik- og Miljøforvaltningens strategi Fællesskab København om en bedre hverdag i byrummet understøttes.

Miljø og Klima

Nye bygninger må ikke forværre regnvandsafstrømningen til/mod nabomatrikler, og det bør sikres, at afstrømningen af overfladevand på pladsen dirigeres væk fra metropladsen for at formindske risiko for oversvømmelse af metroanlægget og dertilhørende risiko for en drukneulykke under en ekstrem regnhændelse. Nye bygninger samt omkringliggende landskabslementer skal udformes, så bygningerne er sikret mod 10 cm vand i skel. De nye bygninger på tværs af pladsen vil afskærme byrummet mod trafikstøj.

Bæredygtighed og bynatur

Fire træer lever op til kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige. Ét af disse i det indre gårdrum ønskes fældet på grund af ny parkeringskælder. Der vil blive stillet krav om et til to erstatningstræer eller anden begrønning. Såfremt tage ikke udnyttes til tagterrasser skal de udføres som grønne tage.

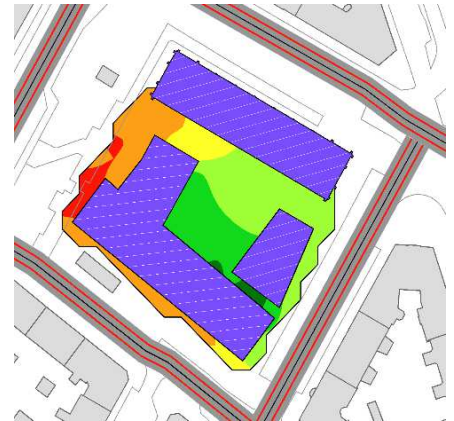
Andre planer

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne. Nørrebro Lokaludvalg har organiseret deres bydelsplan 2017-2021 under fire overordnede temaer.

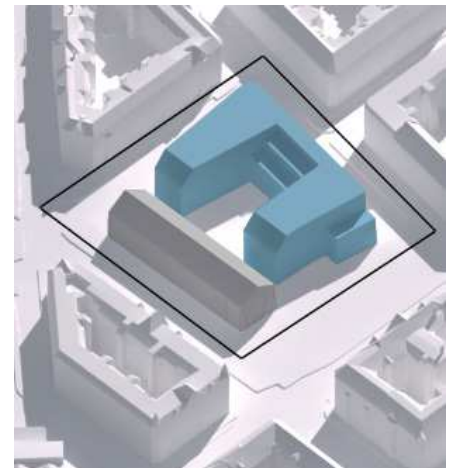
De fire temaer er: 1. Nørrebroere i forandring 2. Børn, unge og fritidsliv på Nørrebro 3. Sociale indsatser 4. Cykelforhold, støj og et grønt Nørrebro. I forhold til tema'et 'Nørrebroere i forandring' skabes med publikumsorienterede funktioner i stueetagerne mulighed for nyt byliv. Nyrops bygning åbnes bl.a. op mod Rantzausgade. I forhold til tema'et 'Cykelforhold, støj og et grønt Nørrebro' skabes et nyt offentligt tilgængeligt byrum, der er afskærmet mod trafikstøj fra Jagtvej.

Metroservitutter og ledningsforhold

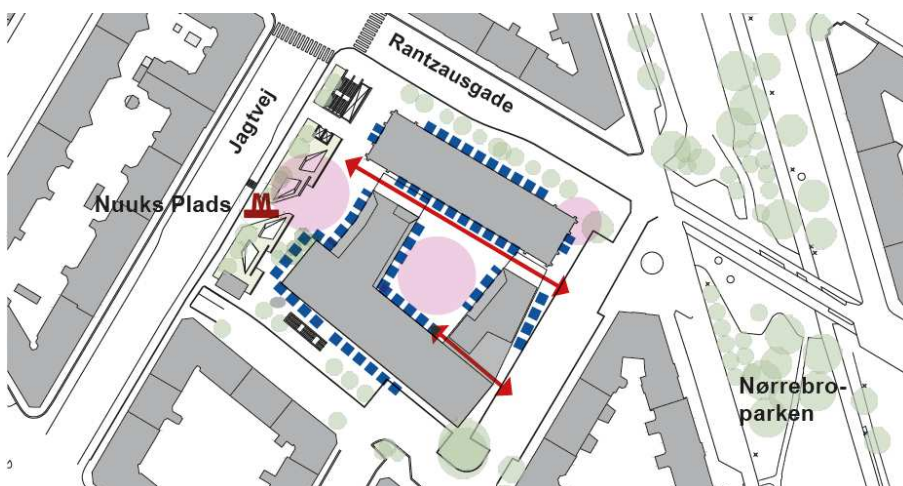
Der er en række metroservitutter, som der ved planlægning af nybyggeri skal tages hensyn til. Endvidere har HOFOR og Radius EI-net også en række ledninger, som der skal tages hensyn til i planlægningen.



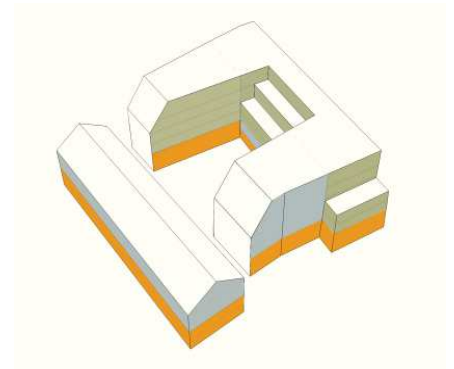
Signaturer viser støjniveau over terræn (1,5 m). Mørk grøn: 48-53db, lys grøn 53-58 db, gul 58-63 db, orange 63-68 db, rød 68-73 db. Illustration: entasis



Hovedgrebet med den hesteskoformede karré skaber et veldefineret indre byrum. Nybyggeri tilpasser sig området skala med nybyggeri i fem til seks etager. Illustration: entasis



Stueetagerne disponeres alt overvejende med publikumsorienteret anvendelse med god kontakt og åbenhed mod byrum (blå stiplede linje). Der skabes nye passager gennem bebyggelsen (røde pile), der forbinder byrummene (rosa markering) - hhv. Metro-forpladsen, det nye byrum i gården og det mindre område ved Nyrops Landsarkivs gavl mod øst. Illustration: entasis



Mulig disponering af anvendelserne. Grøn (40% boliger), blå (erhverv), gul (publikumsorienterede funktioner). Illustration: entasis



Bygherres skitse til projektet set fra Jagtvej. En ny bygning tilbygges Koppel-bygningen, der med to nye etager bliver i alt seks. etager. Bygningen skærmer det bagvedliggende byrum mod støj. En passage mellem Nyrops bygning og tilbygningen leder ind til det nye byrum. Illustration: entasis.



Bygherres skitse til ny tværbbygning i fem etager langs Florsgade. Der etableres muligvis en mindre tagkarnap som en sjette etage: Passagen mellem den ny bygning og Nyrops bygning leder ind til et nyt byrum. Illustration: entasis.

Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus følgende forhold:

- At sikre at bevaringsværdierne i de to eksisterende bygninger respekteres i forhold til nybyggeri. I forhold til Nyrops arkivbygning skal det sikres, at arkivbygningen ikke bliver domineret af nybygningen. Her skal især arbejdes med afstanden mellem bygningerne samt tilbygningens arkitektoniske form. I forhold til Koppels magasinbygning skal der arbejdes med den arkitektoniske sammenkobling mellem nyt og gammelt.
- At der fastlægges principper for transformation af de bevaringsværdige bygninger. Der skal fastlægges muligheder for åbninger i facaderne med nye vindues- og dørpartier. I Nyrops arkivbygning kan stueetager delvist åbnes i stueetagen. I Koppels magasinbygning kan der bygges to etager ovenpå og langsiderne vil kunne åbnes med nye vindueshuller og døre - mens gavle delvist vil kunne åbnes.
- At udformning af indre gårdrum, kantzoner, passager og tagterrasser udformes med fokus på at skabe byliv, friarealer for beboerne og begrønning. Og at friarealer på tagterrasser skal udformes, så gener for beboerne mindskes i Florsgade og Rantzausgade og med begrønning.

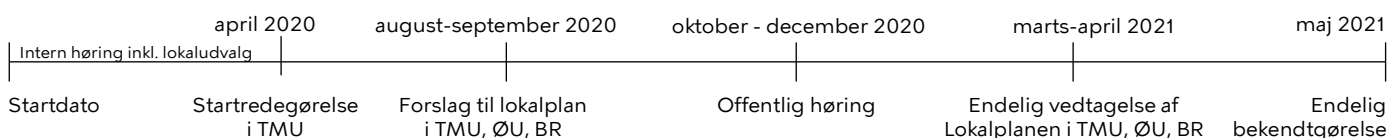


Bygherres skitse til, hvordan Koppels magasinbygning kan transformeres med nye vinduer. I den viste illustration er skiferfacaderne nedtaget og reetableret i moduler. I det videre arbejde fastlægges principper for, hvordan bygningen kan transformeres. Illustration: entasis.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: Kat. 4 aftalt tid

MILEPÆL



LEVERANCER